

Bogotá D.C., martes, 22 de mayo de 2018

20184300375401

Al responder cite este Nro.
20184300375401

Señor

RYAN CHARLES GORMAN

Calle 5 No. 5 – 155 Casa 8

Conjunto Residencial Brisas del Lago

Email: jaimealberto59@hotmail.com

Santa Marta, Magdalena

Asunto: Respuesta al radicado No. 20186200141622 y alcance a los radicados 20177700683702 (20177700905002 – 20187700011772).

Hemos recibido el radicado del asunto por medio del cual solicita: “(...) *considerar los aspectos como fundamentos legales que nos asisten respecto a la solicitud de Fraccionamiento (...)*”. Respecto del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 080 – 32605.

Cabe señalar, que con posterioridad a la respuesta con radicado número 20174300659981 del 21 de septiembre de 2017, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) mediante la Circular 03 del 22 de enero de 2018 impartió los nuevos criterios y lineamientos No. 01 – 2018 sobre las “*Limitaciones al ejercicio de la propiedad derivados de los programas de acceso a tierras*”, suscritos por el Director General de esta Entidad.

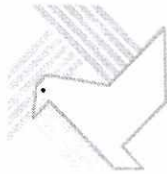
atendiendo a lo anterior, se evidenció que su solicitud hace referencia a un fraccionamiento de la UAF del que **no requiere autorización de la Agencia Nacional de Tierras (ANT)**, conforme a las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El predio de la solicitud, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria precitado fue adjudicado como como baldío por el INCORA al señor Silfredo Manuel Guerra Castillo, mediante Resolución No. 918 del 21 de Julio de 1987. Luego de diversos negocios jurídicos, fue adquirido por compraventa por el señor Simón Enrique Agamez Castillo.



2. La Ley 160 de 1994 señala en su artículo 44 como regla general que los predios rurales no se pueden fraccionar por debajo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF).
3. Sumado a lo anterior, el origen del predio **es baldío** y conforme al inciso 11 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, éstos son indivisibles. Los Registradores de Instrumentos Públicos deben abstenerse de inscribir actos mediante los cuales se hagan fraccionamientos que no estén acompañados de la autorización de la ANT.
4. La referida proposición normativa tampoco señala detalles sobre el periodo de exigibilidad de la obligación, limitándose a indicar que aplica cuando *“el dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales”*.
5. Este tratamiento constituye una excepción a los regímenes de limitaciones a la propiedad, en tanto, no establece un determinado lapso para su observancia y seguimiento. Con ello se acepta que la obligación de no fraccionar por debajo de la UAF se prolonga de manera indefinida, acorde con la regla general prevista por el artículo 44 ibidem aplicable a todos los predios rurales, pero además se condiciona que la ANT deba verificar también de manera indefinida el cumplimiento de dicho imperativo.
6. Esta Agencia como máxima autoridad de tierras rurales en consonancia con lo estipulado en el artículo 38 de la Ley 160 de 1994, estimó la necesidad de delimitar la competencia para emitir las autorizaciones de fraccionamiento por debajo de la UAF.
7. Conforme a lo anterior, se expedieron los lineamientos No. 01-2018, impartidos por el Director General de esta Entidad, mediante la Circular 03 del 22 de enero de 2018.
8. El numeral 3.2.3 del citado lineamiento señala que la competencia para examinar las autorizaciones de fraccionamiento de predios originalmente titulados como baldíos se exceptuará cuando: (i) el predio se haya anexado a la zona urbana (ii) cuando haya sido objeto de una primera autorización de fraccionamiento y la causal invocada allí hubiera consistido en la destinación a una actividad distinta a las constitutivas de la UAF.
9. Para el caso en concreto se trata de un predio que según anotación No. 2, una vez registrada la escritura No. 386 del 24 de febrero de 2003 de la Notaría 3 de Santa Marta, en el folio de matrícula inmobiliaria ostenta una cabida por debajo de la UAF perdiendo la naturaleza de producción económica constitutiva de la misma.
10. Pese a que el origen de la propiedad se identificó en la titulación de un baldío, la competencia de la ANT para la revisión de los proyectos de fraccionamiento desaparece, en tanto, el uso de los predios no es de aquellos que impliquen el ejercicio de la misionalidad de la Agencia.



11. El Decreto 1469 de 2010 definió la competencia en las autoridades locales para estudiar y autorizar las solicitudes de fraccionamiento de predios en suelo rural o de expansión urbana bajo el mecanismo de la licencia de subdivisión por debajo de la UAF, en cumplimiento de las excepciones preceptuadas en el artículo 45. la Ley 160 de 1994.

En tal orden, al tratar su solicitud sobre un predio rural de origen baldío, el cual ya no cuenta con las condiciones productivas de una UAF por las razones descritas; no necesita la autorización de la ANT. Debe adelantar el trámite de división o fraccionamiento ante el Secretario de planeación del correspondiente municipio, la oficina que haga sus veces o si es el caso, la curaduría urbana.

NOTA: La actuación administrativa se encuentra amparada en la presunción de buena fe, sin perjuicio de las atribuciones, limitaciones y gravámenes establecidos en la legislación vigente sobre derechos reales.

Cordialmente,



ALEXANDER RIVERA ÁLVAREZ

Subdirector de Administración de Tierras de la Nación

Proyectó: Oscar Benítez *OB*
Revisó: Katherine Vanegas
Revisó: Olga Lucía Barrera García
Aprobó: Liliana Riascos *LR*